

AVIS n° 114

Demande de permis d'implantation commerciale pour une modification importante de la nature des activités de commerce de détail au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Aubel (recours sur une 2^e demande)

Avis adopté le 21/10/2022

DONNÉES INTRODUCTIVES

Demande :

- *Type de demande :* Permis d'implantation commerciale
- *Demandeur :* Solifo S.A.
- *Autorité compétente :* Commission de recours des implantations commerciales

Avis :

- *Saisine :* Commission de recours des implantations commerciales
- *Référence légale :* Art. 48 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales
- *Date de réception du dossier :* 5/10/2022
- *Date d'examen du projet :* 12/10/2022
- *Audition :* Pas d'audition
- *Date d'approbation de l'avis :* 21/10/2022

Projet :

- *Localisation :* Route de Battice, 125 A 4880 Aubel (Province de Liège)
- *Situation au plan de secteur :* Zone d'activité économique mixte
- *Situation au SDC :* Zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises
- *Situation au SRDC/Logic :* Agglomération : /
Bassin : Verviers pour les achats semi-courants légers (suroffre) et semi-courants lourds (équilibre).
Nodule : Parc Communal (nodule de soutien de (très) petite ville)

Brève description du projet et de son contexte :

Implantation d'un magasin CASA (420 m² de SCN) à la place d'une cellule anciennement occupée par Kitchen Market (580 m²) dans un ensemble commercial existant. L'ensemble commercial est actuellement composé d'OKay, Tom&Co, Zeeman et Mr. Bricolage.

Références administratives :

- *Nos références :* OC.22.114.AV SH/cr
- *Vos références :* SPWEER/DCE/IQ/MMT/CRIC/2022-0023/AUL003/Solifo à Aubel

1. PREAMBULE

L'Observatoire du commerce, ses missions ainsi que les principes de son fonctionnement sont établis par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du commerce et de la commission de recours des implantations commerciales.

Le décret précité, l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen des projets d'implantation commerciale et l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et modifiant le livre 1er du Code de l'environnement, énoncent les éléments sur lesquels il doit se prononcer.

L'Observatoire du commerce se positionne sur la base des informations qui lui ont été transmises par la Commission de recours des implantations commerciales ainsi que sur l'historique des demandes relatives à l'ensemble commercial concerné.

Le représentant de l'administration des implantations commerciales a assisté aux débats. Il s'est abstenu dans le cadre de la délibération.

2. CONTEXTE DU RECOURS ET ANTECEDENTS ADMINISTRATIFS

La réaffectation de la cellule concernée a fait l'objet d'une première demande (implantation d'une pharmacie V. Pharma et extension d'un supermarché Okay). L'Observatoire du commerce avait remis un avis favorable pour le Okay et un avis défavorable pour la pharmacie le 27 janvier 2020 (OC.22.5.AV)¹. Le permis a été refusé en première instance par le Fonctionnaire des implantations commerciales et le Fonctionnaire délégué. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus. L'Observatoire a réitéré l'avis émis en première instance (OC.22.20.52). La Commission de recours des implantations commerciales a refusé l'implantation de la pharmacie et a estimé la demande d'extension d'Okay comme étant sans objet.

A la suite de ce refus, une seconde demande a été introduite pour l'implantation d'un magasin CASA à la place d'un Kitchen Market. L'Observatoire du commerce a émis un avis favorable sur cette demande le 14 juin 2022 (OC.22.65.AV). Le Fonctionnaire des implantations commerciales a refusé le permis pour cette seconde demande le 7 septembre 2022. Le demandeur a introduit un recours contre ce refus de permis. La présente d'avis s'inscrit dans le cadre de ce recours.

¹ Les avis de l'Observatoire du commerce sont disponibles sur le site du CESE Wallonie : https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form-oxY877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNIfk&form_id=AvisForm

3. AVIS DE L'OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour une modification importante de la nature des activités de commerce de détail au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Aubel sur la base de l'analyse suivante (deux membres sont cependant favorables).

3.1. Évaluation du projet au regard des critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales

L'Observatoire du commerce a émis un avis favorable le 14 juin 2022 (OC.22.65.AV) lors de l'instruction de la demande en première instance. L'Observatoire du commerce a examiné avec attention la décision faisant l'objet du recours. De surcroît, les documents transmis dans le cadre du recours comprennent des éléments dont l'Observatoire n'avait pas connaissance en première instance (précision sur l'assortiment de l'offre du centre en équipement de la maison) et qui font qu'il reconsidère son analyse par rapport au sous-critère « risque de rupture d'approvisionnement de proximité » et au critère de « protection de l'environnement urbain ».

En ce qui concerne le risque de rupture d'approvisionnement de proximité, l'Observatoire a, grâce aux informations émanant du dossier transmis dans le cadre du recours, connaissance du fait que plusieurs enseignes du centre d'Aubel proposent un assortiment similaire ou complémentaire à celui de CASA. Il considère qu'il y a lieu de regrouper ce type de commerces plutôt que de les disperser sur le territoire. Ainsi, l'Observatoire estime que la localisation périphérique de CASA au regard des produits proposés et de l'ampleur de la surface commerciale nette demandée font que le projet est susceptible de porter atteinte au centre-ville d'Aubel. Il conclut que le projet risque d'entraîner un risque de rupture d'approvisionnement de proximité et que ce sous-critère n'est pas respecté.

En ce qui concerne la protection de l'environnement urbain (équilibre des fonctions urbaines), l'Observatoire du commerce indiquait, dans son avis OC.19.126.AV², que « *des commerces ont été progressivement autorisés dans la zone concernée par le projet, laquelle était au départ prévue pour de l'artisanat ou pour des indépendants. Cette pratique peut être admissible dans une certaine mesure. Il faut cependant assurer une mixité des fonctions. Dans ce sens, les autorités communales prennent conscience qu'il faut stopper l'implantation de commerces le long de la route de Battice. Si tel n'était pas le cas, il y un risque d'obtenir une zone monofonctionnelle axée exclusivement sur du commerce, ce qui conduira à une rupture d'équilibre entre les fonctions (prédominance de la fonction commerciale). Cela est d'autant plus vrai que la zone d'activité économique est bordée de larges plages agricoles au plan de secteur ce qui implique que le développement d'autres fonctions complémentaires au commerce (comme par exemple la résidence) n'est pas envisageable.*

La situation est telle qu'il n'y a plus de possibilité pour les artisans ou indépendants de s'implanter dans la ZAEM. Il ressort encore de l'audition que des mouvements sont envisagés dans ladite zone en faveur de commerces. La commune réaffirme son souhait de réorienter le parc d'activités vers de l'artisanat et qu'elle agira en conséquence ». L'Observatoire estime que cette argumentation est applicable, *mutatis mutandis*, en l'espèce. L'ensemble commercial est existant mais il a été au départ prévu pour du semi-courant lourd. Cet ensemble étant localisé en périphérie, il n'y a pas lieu d'y implanter une offre

² Avis défavorable émis le 11 novembre 2019 dans le cadre de l'implantation d'un magasin ZEB et réitéré en recours le 4 février 2020 (cf. site Internet (https://www.cesewallonie.be/avis?i=32&t=all&a=all&c=all&m=&form_build_id=form_oxy877MDAAb7ZCw_UPrvzcrzEudgXmlejbtuo5WNlfk&form_id=AvisForm)). La motivation de cet avis a également été reprise dans le cadre du dossier V.Pharma (cf. point du présent avis).

comportant en majeure partie du léger (le projet prévoit 273 m² de SCN en léger et 147 m² en lourd) qui, de surcroît, est complémentaire à celle du centre-ville. Au vu de ces éléments, l'Observatoire conclut que ce sous-critère n'est pas rencontré.

En ce qui concerne la protection de l'environnement urbain (dynamique du modèle urbain), l'Observatoire du commerce indiquait, dans son avis OC.19.126.AV, que « *le projet se situe en zone d'activité économique au plan de secteur. Le projet est conforme à la destination de la zone. Par ailleurs, la commune d'Aubel dispose d'un schéma de développement communal qui met en évidence sa stratégie de développement territorial. L'Observatoire comprend des propos émanant des représentants communaux que, au départ, l'idée de l'implantation de quelques commerces à l'endroit concerné n'était pas en contradiction avec les projets locaux de développement. Par contre, arrivée à un certain stade, la commune estime que les objectifs de développement territorial figurant dans le schéma de développement communal ne sont plus rencontrés. Ce document établit en tant « qu'option et directives principales » le principe de valoriser le centre d'Aubel. (...).*

En outre, le projet est localisé en zone d'artisanat ou de moyennes et petites entreprises et de service au même schéma de développement communal laquelle est en priorité dédiée à l'artisanat et aux petites entreprises. Cela est d'autant plus interpellant que cette zone d'activité économique est de plus en plus convoitée par les investisseurs du retail au détriment des indépendants ou des artisans, les moyens d'action financiers n'étant pas équivalents ».

L'Observatoire entend confirmer cette position, *mutatis mutandis*, par rapport à l'implantation de CASA. Il comprend la nécessité de combler une cellule vide. Néanmoins, dans certains cas, il ne convient pas de se précipiter dans la reconversion d'un site au risque, d'une part, de la rater et, d'autre part, de porter atteinte à l'équilibre périphérie-centre qui est en place. En effet, l'Observatoire, a maintenant connaissance du fait qu'il y a un assortiment complémentaire à celui de CASA dans le centre d'Aubel. Il y a lieu d'opter pour une localisation de ce commerce qui ne soit pas périphérique et qui aboutisse à une harmonie de l'offre dans le centre-ville d'Aubel. Au vu de ces éléments, l'Observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas respecté.

Pour les autres critères et sous-critères, l'Observatoire du commerce réitère *in extenso* la motivation qui est développée dans l'avis émis lors de l'instruction de la demande en première instance (OC.22.65.AV).

Note de minorité

Deux membres entendent maintenir la position émise le 14 juin 2022 (OC.22.65.AV), le projet étant, d'un point de vue commercial similaire à celui que l'Observatoire du commerce a examiné en première instance. Ils réitèrent donc *in extenso* la motivation qui y est développée.

4. Évaluation globale

L'Observatoire du commerce souligne que le projet se situe en périphérie du centre. Les éléments fournis dans le cadre du recours lui ont permis de mieux appréhender l'offre en équipement de la maison à Aubel et sa répartition sur le territoire de cette commune. Il y a lieu que le magasin projeté s'insère en complémentarité avec l'offre existante afin de ne pas altérer l'attractivité du centre aubelois. La localisation périphérique ne va pas dans le sens de la recommandation que le SRDC formule pour les nodules de soutien de (très) petite ville selon laquelle il faut maintenir le rôle de soutien en garantissant une complémentarité avec le centre. L'Observatoire du commerce est défavorable en ce qui concerne l'opportunité générale du projet au regard de ses compétences.

Note de minorité

Deux membres sont favorables sur l'opportunité générale du projet au regard des 4 critères. En l'espèce, même si la localisation n'est pas optimale, l'implantation est admissible dans la mesure où il s'agit de combler une cellule qui est vacante depuis plusieurs années. Cela permettra d'améliorer l'attractivité du site et d'éviter la création d'une friche.

Enfin, l'Observatoire du commerce, après avoir analysé les critères établis par la réglementation relative aux implantations commerciales conclut que le projet ne respecte le sous-critère « risque de rupture d'approvisionnement de proximité » ni le critère de protection de l'environnement urbain du volet commercial du permis intégré. Il émet une évaluation globale négative du projet au regard desdits critères, le non-respect de la protection de l'environnement urbain justifiant à lui seul qu'il ne soit pas satisfait à la demande.

Note de minorité

Deux membres maintiennent l'évaluation globale émise le 14 juin 2022 (OC.22.65.AV).

L'Observatoire du commerce émet un avis **défavorable** pour une modification importante de la nature des activités de commerce de détail au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Aubel.

Note de minorité

Deux membres entendent maintenir la position émise le 14 juin 2022, et émettent un avis favorable pour une modification importante de la nature des activités de commerce de détail au sein d'un ensemble commercial d'une SCN supérieure à 2.500 m² à Aubel.



Jean Jungling,
Président de l'Observatoire du commerce